

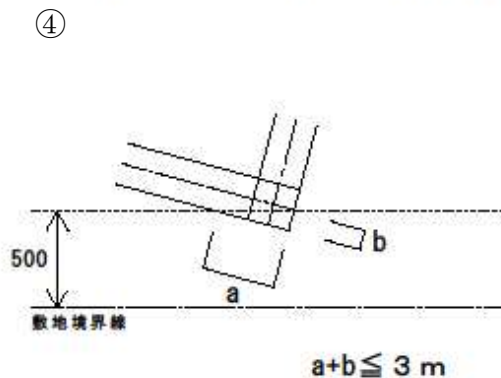
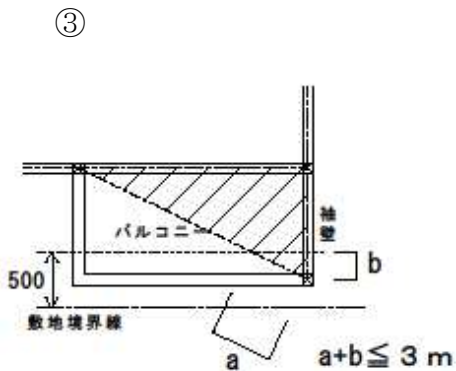
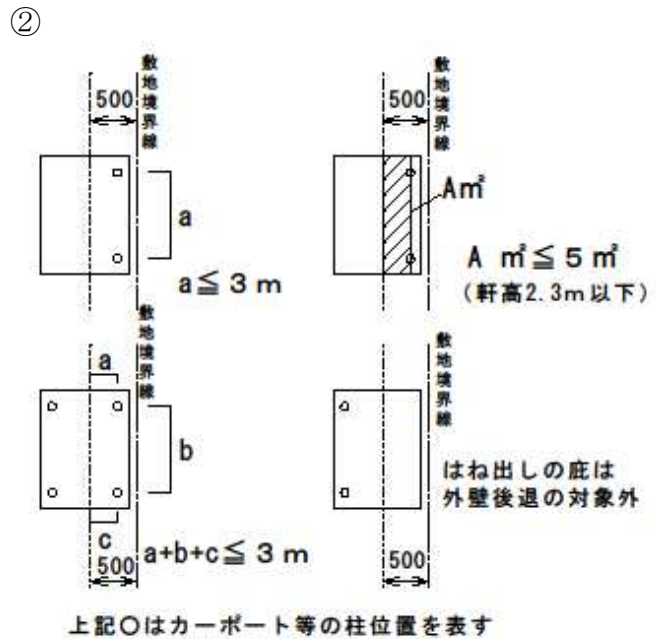
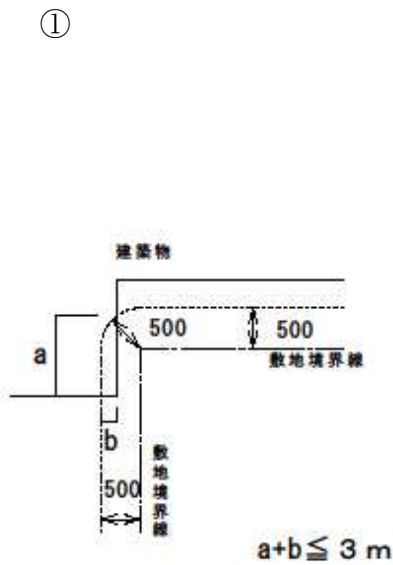
小規模開発事業における建築物の後退について

■外壁後退の対象外となるもの

- ・はねだし形状の庇
- ・はねだし形状のバルコニー（一部に袖壁等を有する場合を除く。下図の③を参照）
- ・はねだし形状の屋外廊下・屋外階段（別紙 取扱の通り）
- ・出窓・サッシ等（床面積の発生しないもの）
- ・門・塀等の工作物（建築面積、床面積の発生しないもの）
- ・建築物の地階部分（建築面積の発生しない部分のみ）
- ・擁壁（建築物と一体の構造である場合を除く）

■後退距離の取り方および後退距離の緩和規定を利用する際の算定方法について

- ①敷地形状に入隅部分がある場合
- ②カーポート等（壁のない建築物）の柱が敷地境界から 50 c m以内にある場合等
- ③はねだし形状のバルコニーの一部に柱・袖壁を有する場合
- ④壁芯を通っていない場合



柱や袖壁を結んだ線を壁と
みなして長さを測定する

50 c m以内の壁の表面長さを
すべて測定する

■屋外廊下・屋外階段の取扱いについて（小規模開発事業）

はねだし形状の屋外廊下・屋外階段については、外壁後退の対象外となります。

ただし、はね出し形状の屋外階段であっても、1段目が接地している場合については外壁後退の対象となります。外壁後退距離の緩和規定を利用する際は、下図②の算定方法を参照してください。

なお、民事上の事項等についてあらかじめ隣地の所有者等と話し合いをしてください。

開発事業等におけるまちづくりに関する条例（以下、まちづくり条例）における屋外階段の定義は、開放されている部分の長さが階段周長（ $2A+2B$ ）の $1/2$ 以上であるものとします。（下図①参照）

「開放されている部分」とは、手すり・腰壁より上部が天井高さの $1/2$ かつ 1.1m 以上解放されているものに限ります。

（「西宮市建築基準法取扱い基準」P.17 屋外階段の取扱い において、屋外階段の要件に隣地境界線からの有効寸法を規定していますが、まちづくり条例においては要件としないものとします。）

